

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 64/23

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 09.01.2025

PREMESSA

Ore 10.15

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare presentato a Bologna al n. 25 in data 15.03.2023, Reg. Gen. 12272 Part. 9100, è stata pignorata al sig

ESECUTATO la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di BOLOGNA:

1. Foglio 192, Mapp. 415, sub 17, Categoria C/1, Consistenza 20 mq, via Libia 2, piano T (negozi);

Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno (BO):

2. Foglio 50, Mapp. 252, Categoria A/7, Consistenza 15,5 vani, loc La

Serra, piani 1 -T (abitazione);

Catasto Terreni del Comune di Comune di Monzuno (BO):

3. Foglio 50, Mapp. 251, Consistenza 10 are 17 centiare (terreno);

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Lo scrivente CTU, presa visione della consistenza dei beni sottoposti a pignoramento, ritiene opportuno suddividere il compendio immobiliare in n° 2 Lotti così suddivisi:

LOTTO1 → Comune di Bologna Fg 192 Mapp. 415, sub. 17 negozio;

LOTTO 2 → Comune di Monzuno (BO) Fg 50, Mapp. 252 abitazione e Fg 50, Mapp. 251 terreno.

LOTTO 1

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso commerciale, consistente in negozio, così composto:

piano terreno → ingresso su disimpegno, un bagno, un open space con soppalco.

Piano interrato → piccolo locale di servizio

L'immobile è sito nel Comune di Bologna in via Libia 2/3, per una superficie commerciale parametrata del negozio di circa 34,24 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così attualmente identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna beni intestati a:

1. ESECUTATO – proprietà per 1/1;

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- Foglio 192, Mapp. 415, sub 17, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 20 mq, sup. cat. 29 mq Rendita € 809,80 via Libia n 2A, piano T.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento non risulta corrispondente con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio per un uso rilevato diverso (abitazione), per la chiusura parziale della vetrina e per una diversa distribuzioni degli spazi.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: diritto di comproprietà delle parti del fabbricato che sono comuni per legge o destinazione, come riportato nell' Atto allegato a ministero del Notaio rogante stipulato in data 28 novembre 2000 n. 68940 e trascritto a Bologna il 30 novembre 2000 al nn. 51851 RG e 37551 RP e nell'Atto a ministero del Notaio rogante stipulato in data 22 marzo 1983 rep. N. 3245/1506, registrato a Bologna l'11 aprile 1983 al n 6099 ed ivi trascritto in data 11 aprile 1983 al n. 6794 part., in particolare l'area cortiliva comune distinta al NCEU di Bologna al Fg 192, part 1019, l'atrio di ingresso, il vano scale, i corridoi delle cantine e del granaio, la centrale termica, il lastrico solare di copertura della CT, la corte adiacente al fabbricato ed il passaggio di ingresso.

Servitù attive e passive: se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere, come riportato nell' Atto allegato a ministero del Notaio rogante stipulato in data 28 novembre 2000 n. 68940 e trascritto a Bologna il 30 novembre 2000 al nn. 51851 RG e 37551 RP e nell'Atto a ministero del

Notaio rogante stipulato in data 22 marzo 1983 rep. N. 3245/1506, registrato a Bologna l'11 aprile 1983 al n 6099 ed ivi trascritto in data 11 aprile 1983 al n. 6794 part.

VINCOLI E ONERI

L'immobile è sottoposto a vincoli condominiali per le parti comuni sopracitate, nella misura di 23,49 millesimi di proprietà per spese generali, 1/14 per spese scala.

Ad oggi risultano debiti della proprietà esecutata verso il condominio, relativamente all'unità oggetto di perizia, per € 11.176,10. Il preventivo di spese, nella gestione corrente, per la proprietà esecutata è € 86,18 per scale, 3,90 per manutenzioni e 222,75 per spese generali, come da esercizio allegato.

CONFINI

Altre proprietà, salvi altri e più precisi confini.

PROPRIETÀ

1. ESECUTATO Diritto di: **proprietà per 1/1**;

PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto a ministero del Notaio rogante stipulato in data 28 novembre 2000 n. 68940 e trascritto a Bologna il 30 novembre 2000 al nn. 51851 RG e 37551 RP, i promissari vendono "*...porzione di fabbricato sito in Bologna via Libia 2/A consistente in un vano ad uso negozio al piano terra con annesso un piccolo servizio al piano interrato...*", all'esecutato che diventa unico proprietario dell'unità immobiliare sopracitata.

Il tutto come appare nella relazione notarile di seguito allegata.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISIZIONE DEL BENE

L'esecutato dichiarava di essere celibe.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile

oggetto della presente stima gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici,

sintetizzati in breve:

Iscrizioni

1. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta A Bologna il 5/7/2013 al n. part.

3603 e n. gen. 26197, per euro 60.000,00 (sessantamila), a garanzia della

somma di € 36.193,95 (trentaseimilacentonovantatre,95), derivante da

decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano, in data 16/05/2011, rep.

15957/2011, a carico dell'esecutato, gravante sugli immobili oggetto di

perizia;

2. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta A Bologna il 28/10/2016 al n. part.

8601 e n. gen.49055, per euro 10.000,00 (diecimila), a garanzia della somma

di € 4.032,43 (quattromilatrentadue,43), derivante da decreto ingiuntivo

emesso dal Giudice di Pace di Modena, in data 03/07/2015, rep. 1889/2015,

a carico dell'esecutato, gravante sugli immobili oggetto di perizia;

3. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta A Bologna il 17/03/2017 al n. part.

2113 e n. gen.12158, per euro 5.650,00 (cinquemilaseicentocinquanta), a

garanzia della somma di € 3.180,38 (tremilacentoottanta,38), derivante da

decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Bologna, in data

04/11/2014, rep. 9854/2014, a carico dell'esecutato, gravante sugli immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di BOLOGNA:

Foglio 192, Mapp. 415, sub 17, Categoria C/1, Consistenza 20 mq, via Libia

2, piano T (negozi);

Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno (BO):

Foglio 50, Mapp. 252, Categoria A/7, Consistenza 15,5 vani, loc La Serra,

piani 1 -T (abitazione);

4. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta A Bologna il 26/03/2021 al n. part.

2509 e n. gen.15107, per euro 10.000,00 (diecimila), a garanzia della

somma di € 6.015,48 (seimilaquindici48), derivante da decreto ingiuntivo

emesso dal Giudice di Pace di Bologna, in data 18/02/2021, rep.

1698/2021, a carico dell'esecutato, gravante sugli immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di BOLOGNA:

Foglio 192, Mapp. 415, sub 17, Categoria C/1, Consistenza 20 mq, via Libia

2, piano T (negozi);

Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno (BO):

Foglio 50, Mapp. 252, Categoria A/7, Consistenza 15,5 vani, loc La Serra,

piani 1 -T (abitazione);

Trascrizioni

1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in oggetto.

Il tutto come appare nella relazione notarile di seguito allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a

Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile ad uso abitativo oggetto di procedura ha costruzione ante all' 1 settembre 1967 e sono stati reperiti gli Atti Abilitativi negli archivi

dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna i seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta n°16896/V'/53 P.G. 73608 del 29/07/1954 per

ampliamento e sopraelevazione di fabbricato;

- Nulla Osta n°14724 P.G. 53842 del 26/01/1957 per modifiche

interne ed esterne al fabbricato;

- Rilascio del certificato usabilità per autorimessa e cantine P.G. n°
53812/57 in data 14/07/1958.

In conseguenza a quanto ritrovato presso gli archivi comunali e sopra
riportato, gli immobili oggetto di perizia sono **privi** del Certificato di
Conformità Edilizia Abitabilità.

La verifica della conformità edilizia sarà pertanto effettuata con gli elaborati
relativi all'ultimo titolo depositato ed alla planimetria catastale di primo
impianto 1939.

Negozi sub 17

**Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato sopra citato per
le seguenti difformità:**

○ **alcune misure planimetriche dei locali indicate nei titoli
differiscono da quelle rilevate per valori superiori alle tolleranze
costruttive;**

○ **è stato creato un ingresso sulla scala condominiale;**

○ **l'uso rilevato non è commerciale ma assimilabile al residenziale;**

○ **la vetrina sulla pubblica via è stata parzialmente ciecata con una
muratura;**

○ **è stato creato un servizio igienico cieco a piano terra, presente
come vano con altra forma nel catasto di impianto ma non
nell'ultimo titolo reperito;**

○ **è stato creato un soppalco direttamente collegato al vano**

principale;

- **è stata creato un angolo cottura.**

Tali difformità dovranno essere in parte rimosse e sanate con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, e L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e ss.mm.ii).

Per gli immobili oggetto della presente relazione rimangono a carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese tecniche, relative a difformità o mancanze rispetto alle autorizzazioni previste dalla Normativa vigente, sia Urbanistica-Edilizia, sia catastale.

Di tutta quanto sopra, nulla escluso, si è tenuto conto nella valutazione finale dell'immobile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile ad uso commerciale sub 17 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 19/11/2024, codice identificativo 03563-632198-2024, valevole fino al giorno 19/11/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "D".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità il bene risulta non occupato.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di perizia è costituito da porzione di fabbricato, ad uso commerciale.

All'unità si accede attraverso la porta di accesso comune posta sul cortile interno rispetto alla via Libia. L'unità, posta al piano terra, presenta un ingresso su disimpegno, un vano soggiorno-pranzo con angolo cottura, un

bagno e un soppalco.

A piano interrato, accessibile dalla scala condominiale, è presente un piccolo locale di servizio finestrato da bocca di lupo, con alcune pareti rivestite in ceramica; le finiture sono scarse.

L'edificio è stato oggetto di ricostruzione ed ampliamento nel dopoguerra, edificato con struttura portante in muratura e orizzontamenti laterocementizi; il tetto è a falde inclinate con manto in coppi. Le facciate sono in stato di normale usura. Lo stato di conservazione è buono sugli esterni, datato ma discreto nelle parti comuni interne.

Il grado delle finiture dell'unità è buono e di recente ristrutturazione:

- Soffitti e pareti interne ad intonaco civile tinteggiate di bianco con evidenti segni di umidità alla base;
- Pavimento del vano principale in mattonelle di ceramica, in formato quadrato medio, con posa diagonale;
- Pavimento del bagno in ceramica quadrata di piccolo formato e posa diritta;
- Pavimento del soppalco in tavole di legno verniciato;
- Rivestimento ceramico nel bagno in mosaico colore rosso;
- Porta interna scorrevole in legno tamburato;
- Serramenti esterni in pvc e vetro camera;
- Oscuranti con tapparelle avvolgibili;
- Il bagno è dotato di sanitari e doccia in ceramica bianca e rubinetteria monocomando;
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento mono split con pompa di calore elettrica e, nel bagno, con termosifone elettrico;

○ L'impianto ITS è costituito da uno scaldabagno autonomo;

○ Impianto elettrico in parte a vista ed in parte in traccia;

Lo stato di manutenzione è buono ma alcune finiture necessitano una rinnovazione.

CONFORMITÀ IMPIANTI

La certificazione di conformità di tutti gli impianti non è riscontrabile, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, integrato con le indicazioni della UNI 10750.

La superficie calpestabile legittimata, al netto delle murature, del bene in argomento, è la seguente:

<i>Immobile</i>	<i>mq</i>
<u>Negozio</u>	27,70

La superficie commerciale legittimata, al lordo delle murature, del bene in argomento, con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata è la seguente:

<i>Immobile</i>	<i>% sup. omogeneizzata</i>	<i>mq</i>	<i>mq omog.</i>
<u>Abitazione</u>	100 %	34,24	34,24
<i>TOTALE</i>			34,24

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **piena proprietà** di porzione fabbricato ad uso commerciale. L'immobile è sito nel Comune di Bologna in via Libia 2/3.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della situazione occupazionale, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, dei data base dell'osservatorio immobiliare dell'A. E., del borsino immobiliare e dei costi di sanatoria (la cui sanzione, secondo la disciplina della L.R. n. 23/2004 e smi, in quanto opere di ristrutturazione edilizia è pari a € 2.000,00) e di ripristino dell'immobile (la cui stima è in dipendenza dal grado di ripristino delle opere abusive e che si indica prudenzialmente in €15.000,00 per rifacimento, almeno parziale, della vetrina e la revisione del soppalco), il sottoscritto ritiene di poter indicare di seguito il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati parte a corpo e parte a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva. Tenuto conto dell'attuale congiuntura economica, il valore a metro quadro del compendio immobiliare ed accessori esclusivi considerato è di €/mq 2.000,00.

Da cui il valore dell'immobile risulta:

<i>Immobile</i>	<i>sup. omogeneizzata (mq)</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valore</i>
-----------------	--------------------------------	-------------	---------------

<u>Negozi</u>	34.24	2.000,00 €	68.480,00 €
<u>Servizio</u>	A corpo	3.000,00 €	3.000,00 €
Valore Totale			71.480,00 €
VALORE TOTALE DI MERCATO APPROSSIMATO			70.000,00 €

VALORE DEI BENI A CORPO A PREZZO DI MERCATO € 70.000,00

Percentuale di abbattimento **circa 15 %**

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 61.000,00

(Euro sessantunomila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza;

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna, 22.11.2024

Allegati:

- Allegato A (con nomi).
- Allegato A (senza nomi).
- Consultazione al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna.
- N. 1 visure catastali.
- N. 1 planimetrie catastali.
- N. 1 planimetrie catastali di primo impianto.
- N. 1 estratto di mappa.
- Elaborato di rilievo.
- Raccolta fotografie.
- Bilancio di esercizio spese condominiali.
- Atto di provenienza.
- Relazione notarile (copia).
- Attestato di Prestazione Energetica.
- Copia dei precedenti edilizi – Nulla osta 1953.
- Copia dei precedenti edilizi – Nulla osta 1957.